

TRIBUNALE ORDINARIO DI  
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 28/2022**

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Familiari



Ing. Grazia Belli

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Francesca Familiari**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 28/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## 1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 27/09/2022, nella pratica di R.G. n.28/2022 promossa dalla XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. e P.IVA XXXXXXXXXXX), con sede legale in XXXXXXXXXXX (TV), via XXXXXXXXXXX n. 1 (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Valentini, nei confronti di XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXXXXX (LC), il XXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nata a XXXXXXXXXXX (CS), il XXXXXXXXXXX (Debitori),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (ALLEGATO 1).

In data 05/04/2022, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (ALLEGATO 1-2).

## 2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Verbale di accettazione incarico
- ALLEGATO 3 – Verbale I sopralluogo

- ALLEGATO 4 – Certificazione notarile
- ALLEGATO 5 – Visura immobile
- ALLEGATO 6 – Planimetria immobile
- ALLEGATO 7 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 8 – Certificato di matrimonio
- ALLEGATO 9 – Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 10 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 11 – SCIA del 2015
- ALLEGATO 12 - Stralcio strumento urbanistico vigente (webgis)
- ALLEGATO 13 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 14 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 15 – Relazione versione privacy

### 3. Dati immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato in Lattarico (CS), via Ecateo di Mileto n.22 ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare – Negozi e botteghe – Comune di Lattarico (CS), **Foglio 8 Particella 85 Subalterno 5**, Via Ecateo di Mileto n. 22, piano T, cat. C/1, cl.1, superficie catastale 70 mq, R.C. di euro 427,73.

Si precisa che la reale indicazione dell'immobile è invece “**particella 86**”, non esistendo la particella 85.

### 4. Cronologia principali operazioni peritali

- 10/10/2022: Richiesta online documentazione catastale (visura storica) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 14/10/2022: Richiesta online documentazione catastale (planimetria) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 14/10/2022: Sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- 07/09/2022: Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lattarico;

- 21/01/2023: Ricezione documentazione tecnica dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lattarico;
- 06/02/2023: Richiesta e ritiro estratto di matrimonio presso Comune di Lattarico.

#### 4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Lattarico, al foglio n.8, particella n.86 sub.5, sono state eseguite nella giornata del 14 ottobre 2022.

A seguito dell'accordo con il Dott. Bruno Famularo, Custode del bene immobile oggetto del pignoramento, il CTU si recava con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Lattarico (CS), alla via Ecateo di Mileto n. 22 (ex via dell'Orologio n.8). L'immobile, inizialmente, non è stato immediatamente identificato, a causa dell'assenza di indicazioni relative alla toponomastica; solo dopo aver chiesto informazioni ai passanti, al comando dei vigili urbani e successivamente alla locale stazione dei Carabinieri, è stata rintracciata telefonicamente la parte esecutata, sig. XXXXXXXXXXX, il quale ha dichiarato di non essere al corrente della sussistenza della procedura esecutiva, ma ciò nonostante e considerata la sua impossibilità a raggiungere tempestivamente i luoghi di causa, ha consentito che alla presenza delle forze dell'ordine (nella circostanza, l'unico vigile urbano in forze presso il locale comando) i professionisti potessero accedere all'immobile per eseguire i rilievi fotografici e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico. Il CTU ha potuto quindi procedere alla visione dell'immobile, attualmente non occupato, osservando che rispetto alla planimetria catastale, la divisione interna è correttamente quella riportata sul documento.

Il CTU si riservava quindi di recuperare la documentazione urbanistica, per la corretta verifica degli ambienti rispetto a quanto riportato nei progetti depositati presso il Comune e eventualmente di effettuare nuovo sopralluogo.

In ALLEGATO 3 il verbale del sopralluogo, redatto congiuntamente con il Custode.

#### 5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

**I Valutazione preliminare:**

“...proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.”

**Risposta alla I Valutazione preliminare:**

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (ALLEGATO 4). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, in detta certificazione, si dichiara che <<... Agli esecutati, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2007 Numero di repertorio 65322/23851 Notaio LANZILLOTTI STEFANIA Sede COSENZA trascritto il 07/07/2007 nn. 26357/16771, da potere di XXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXX a COSENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXX; a XXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in nuda proprietà, XXXXXXXXXXX, la

quota dell'intero in usufrutto, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 01/10/2003 Numero di repertorio 61794/18938 Notaio VIGGIANI CARLO Sede COSENZA trascritto il 10/10/2003 nn. 25056/18680, da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a LATTARICO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a LATTARICO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX; a XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 30/06/1986 rep. n. 1 04345 Notaio Armando Pantano di Cosenza, trascritto il 24/07/1986 nn. 13612/133899, da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Lattarico il XXXXXXXXXXXX.>>.

## **II Valutazione preliminare:**

“...In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

## **Risposta alla II Valutazione preliminare:**

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né visure, storiche o attuali, né planimetrie, né altra documentazione catastale. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (visura per immobile– ALLEGATO 5, planimetria – ALLEGATO 6, estratto di mappa – ALLEGATO 7) presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

### III Valutazione preliminare:

“...In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

### Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di matrimonio dell'esecutata. A seguito di richiesta presso il Comune di Lattarico (CS), presso cui si è svolta la celebrazione, i Sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio il XXXXXXXXXX. Non è indicato il regime patrimoniale coniugale. (ALLEGATO 8).

### 1° Quesito:

“...provveda l'esperto... 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

### Risposta al 1° Quesito:

Il bene oggetto del presente provvedimento di esecuzione e della stima è situato in Lattarico (CS), ed è identificato, sull'atto di pignoramento, dai seguenti dati catastali:

- Unità immobiliare – Negozi e botteghe – Comune di Lattarico (CS), **Foglio 8 Particella 85 Subalterno 5**, Via Ecateo di Mileto n.22, piano T, cat. C/1, cl.1, superficie catastale 70 mq, R.C. di euro 427,73.

Come già precedentemente sottolineato, la reale particella che identifica l'immobile è la numero 86: si crede che l'errore sull'atto di pignoramento sia di mera trascrizione dal momento che, nella descrizione della storia del pignoramento, sono riportati anche i vecchi identificativi catastali e toponomastici che individuano univocamente l'immobile; inoltre, anche la certificazione notarile

riguarda la corretta particella catastale. Dunque, catastalmente l'immobile viene identificato con: Comune di Lattarico, **fg. 8, p.lla 86, sub. 5.**

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Lattarico (ALLEGATO 7), i confini della particella 86 su cui sorge l'immobile oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 9:

- a nord, con strada comunale (Largo fontana);
- ad est con particelle 88 e 89;
- a sud con particelle 85 e 90
- ad ovest strada comunale (via Ortaggio).

Dalla visura catastale, risulta che l'immobile ha una superficie catastale di 70 mq.

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto: infatti l'immobile ha un solo accesso, un solo servizio e la superficie non consente una divisione agevole.

## **2° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”

## **Risposta al 2° Quesito:**

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Lattarico (CS), alla via Ecateo di Mileto n.22 (ex via Orologio n.8). L'ALLEGATO 9 mostra l'inquadramento territoriale, mentre l'ALLEGATO 10 è una racconta fotografica dei vari ambienti.

Accedendo da via Ecateo di Mileto, l'immobile presenta un piccolissimo ingresso: a destra si accede alla cucina che ha una forma prettamente rettangolare con un angolo nascosto e un ripostiglio. A sinistra dell'ingresso, si accede alla prima sala e successivamente da questa, alla seconda sala dove sono ubicati i servizi composti da antibagno, bagno e bagno disabili. L'immobile è dotato di finestre ed un unico balconcino. La pavimentazione è in ceramica, così come i rivestimenti verticali di bagno e cucina. Gli impianti elettrico, idrico e termico sono presenti

ma al momento staccati; l'impianto termico ha come produttore di calore il termocamino. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro camera.

L'immobile fa parte di un palazzo antico nel cuore storico di Lattarico, in muratura portante, intonacato con malta bastarda e finitura in calce mattoni a faccia vista. La vendita non è soggetta ad IVA.

### **3° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L 47/1985;”

### **Risposta al 3° Quesito:**

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento risulta edificato presumibilmente antecedente alla data del 2 settembre 1967. L'amministrazione competente non ha fornito documentazione inerente la costruzione, ma ha inviato una SCIA del 2015, circa dei lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso che investono anche l'immobile in questione.

### **4° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

### **Risposta al 4° Quesito:**

Sebbene la costruzione dell'immobile sia avvenuta antecedentemente al 1967, L'amministrazione comunale ha inviato al CTU una SCIA (n. 5850) presentata nel 2015 circa dei lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso (ALLEGATO 11) che riguardano anche l'immobile oggetto del procedimento. Infatti, sebbene non espressamente citata l'indicazione catastale

dell'immobile in esame (fg.8, p.lla 86 **sub. 5**), le tavole della suddetta SCIA indicano dei lavori anche nell'immobile in oggetto: si tratta infatti di lavori di adeguamento che investono l'immobile in oggetto e quello vicino, al fine di realizzare una sala di ristorazione.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile manca del certificato di agibilità aggiornato, mentre risulta in regola dal punto di vista catastale. Per il certificato di agibilità si deve presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA all'amministrazione comunale, a firma di un tecnico incaricato che assevera una serie di caratteristiche che rendono l'immobile agibile. Tra diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e professionalità, tale SCA ha un costo medio di circa € 1.000.

#### **5° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

#### **Risposta al 5° Quesito:**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato e non hanno terreni di pertinenza. In ogni caso, in ALLEGATO 12, si ha lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, da cui si evince che il fabbricato cade in una zona territoriale omogenea tipo A – centro storico, senza alcun vincolo. La destinazione urbanistica per tale zona prevede una destinazione d'uso Residenziale, terziaria, commerciale, direzionale, ricettiva, attività culturali, professionali, di servizio ovvero quelle artigianali non nocive o moleste.

#### **6° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”

#### **Risposta al 6° Quesito:**

Il bene oggetto di pignoramento viene descritto sull'atto di pignoramento (ALLEGATO 13) partendo dalla descrizione storica: “... Comune di Lattarico alla Via Orologio 8 (Catastalmente n.22), appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra composto da ingresso, cucina,

soggiorno, stanza da letto e soppalco adibito a stanza da letto, ripostiglio e bagno ..... riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 particella 86 subalterno 1, Via Orologio n.22, piano T, categoria A/4, classe 3 consistenza vani 3,5 R.C. euro 110,23 ...”; poi nella richiesta di pignoramento si indica *“Immobile sito nel Comune di Lattarico (Cs) Via Ecateo di Mileto n.22 piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 8, part. 85, sub 5, cat. C/1 cl. 1, superficie catastale 70 mq. R.C. 427,73”*.

Come già specificato precedentemente, la reale particella che identifica l’immobile è la numero 86: si crede che l’errore sull’atto di pignoramento sia di mera trascrizione dal momento che, nella descrizione della storia del pignoramento, sono riportati anche i vecchi identificativi catastali e toponomastici che individuano univocamente l’immobile; inoltre, anche la certificazione notarile riguarda la corretta particella catastale. Dunque, catastalmente l’immobile viene identificato con: Comune di Lattarico, **fg. 8, p.lla 86, sub. 5**.

#### **7° Quesito:**

“...provveda l’esperto... 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

#### **Risposta al 7° Quesito:**

Sulla base della documentazione dell’Agenzia del Territorio (ALLEGATI 5-6), all’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata – XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXXXXX (LC), il XXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nata a XXXXXXXXXXX (CS), il XXXXXXXXXXX - è intestataria dell’immobile, in forza dell’atto di compravendita del 12/06/2007 Numero di repertorio 65322/23851 Notaio LANZILLOTTI STEFANIA Sede COSENZA trascritto il 07/07/2007 nn. 26357/16771.

I Sigg. XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX detengono la piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

**8° Quesito:**

“...provveda l'esperto... 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;”

**Risposta al 8° Quesito:**

Elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

- ISCRIZIONE NN. 20747/4727 del 26/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/05/2007 Numero di repertorio 65195/23747 Notaio LANZILLOTTI STEFANIA Sede COSENZA A favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156 contro XXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXX [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX Nato [REDACTED] XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXXXX quale debitore non datore di ipoteca capitale € 52.759,31 Totale capitale € 79.138,96 Durata 20 anni, Grava sull'immobile oggetto di esecuzione
- TRASCRIZIONE NN. 4897/4005 del 21/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/02/2022 Numero di repertorio 3006 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA A favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a [REDACTED] LECCO Codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXX a [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXXXX Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

Dalla documentazione inerente l'immobile, non si evincono la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente.

**9° Quesito:**

“...provveda l’esperto...9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

**Risposta al 9° Quesito:**

Al fine di individuare il valore dell’immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell’estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l’uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità dell’immobile pignorato.

Preliminarmente all’applicazione di qualsiasi metodologia è necessario individuare la superficie commerciale: si considera quella catastale parti a **70 mq.**

**METODOLOGIA INDIRETTA**

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per la zona e

la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2022, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo “normale” del bene immobile: per Lattarico (Centro storico e aree limitrofe), per tipologia Negozi, la forbice va da un minimo di 520,00 €/mq ad un massimo di 830,00 €/mq, la cui media risulta pari a 675,00 €/mq.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA  
 Comune: LATTARICO  
 Fascia/zona: Centro/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, C.SO UNIVERSO, VIA PANELLA,PIRETO PALAZZELLO  
 Codice di zona: 01  
 Microzona catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	470	L	1,7	2,5	L
Negozi	NORMALE	520	830	L	3,6	5,9	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica  
 • Per le tipologie (loc. Posti auto ed Autostimese) non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
 • Per la tipologia Negozi il giudio D/N /50 da intendersi riferito alla assizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2022 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Stando alle indicazioni dell’OMI, si può utilizzare il valore medio dal momento che l’immobile è stato ristrutturato meno di 10 anni fa, ma non essendo utilizzato, necessita di essere revisionato negli impianti. Per tale motivazione:

$$V_{OMI} = 70mq \cdot \frac{675 \text{ €}}{mq} = 47.250 \text{ €}$$

Altro riferimento importante in ambito immobiliare è Borsinoimmobiliare.it, che rispetto all’OMI tiene conto degli andamenti del mercato reale. Per la stessa zona e tipologia dell’immobile in esame, il sito riporta un minimo di 445,00 €/mq, un massimo di 735,00 €/mq e una media pari a 590,00 €/mq.

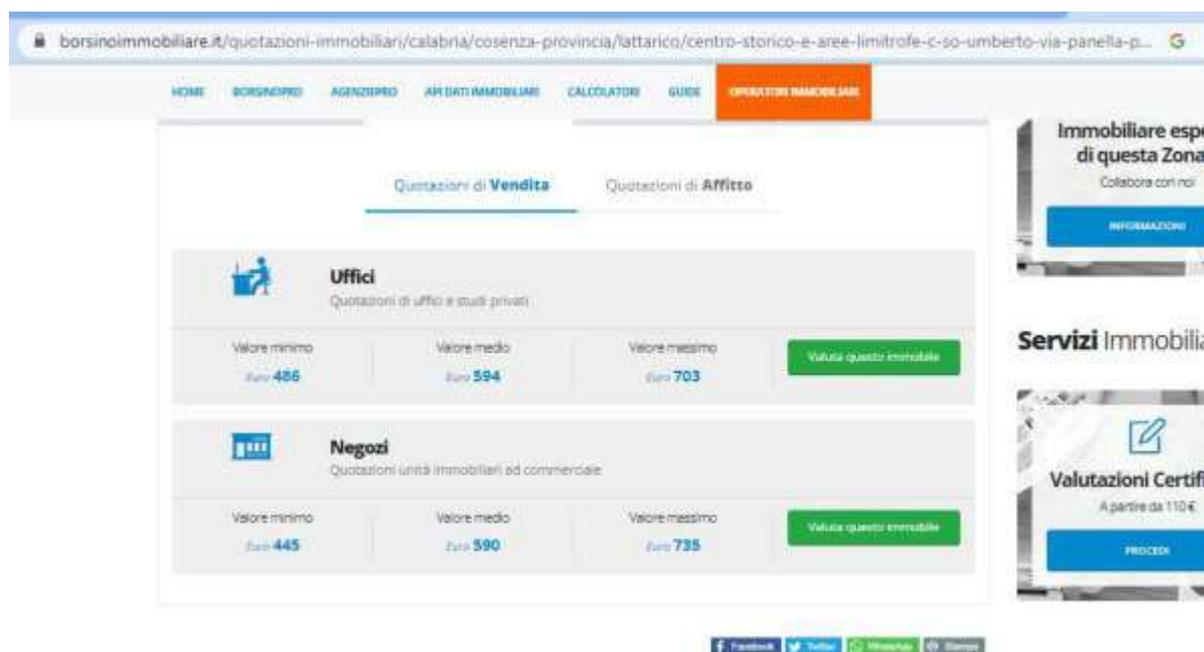


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di Borsino Immobiliare

Utilizzando il valore medio, la valutazione dell'immobile in esame risulta:

$$V_{OMI} = 70mq \cdot \frac{590 \text{ €}}{mq} = 41.300 \text{ €}$$

#### METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia all'immobile oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

#### STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell'immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche dell'immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere  $> 0$  o  $< 1$ : se l'immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà  $< 1$ ; superiori alla media, tale coefficiente sarà  $> 1$ ; uguali alla media, il coefficiente sarà  $= 1$ . L'approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente  $k$ , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti  $k_{pe}$ ,  $k_{pi}$ ,  $k_i$ ,  $k_p$  rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.3.

Tabella 1 Valori Coefficienti

		<b>Kmax</b>	<b>Kmin</b>
C. posizionali estrinseche	$K_{pi}$	35%	5%
C. posizionali intrinseche	$K_{pe}$	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	$K_i$	30%	10%
C. produttive	$K_e$	10%	5%
		<b>100%</b>	<b>25%</b>

Ovviamente si sceglieranno coefficienti uguali per i due lotti.

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'immobile, trovandosi nel centro storico del Comune, non è proprio vicino ai servizi commerciali e al trasporto pubblico; inoltre, il centro storico risulta in parte abbandonato e scarsamente abitato, quindi i rumori sono minimi. Per tali ragioni il  $K_{pe}$  si può diminuire di un 15%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Tale coefficiente per l'immobile in esame, può essere diminuire di un 15%: infatti l'immobile fa parte di un edificio contornato da altre costruzioni nelle immediate vicinanze e l'esposizione dello stesso non garantisce luminosità e ventilazione all'interno.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di

conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc. Come già precedentemente osservato nel quesito n.4, l'immobile è stato ristrutturato meno di 10 anni fa ma non ha caratteristiche tecnologiche peculiari da sottolineare. Per tale ragione il coefficiente si lascia pari all'unità.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo specifiche a riguardo, si assume il  $k_p$  è assunto pari a 1 per tutti l'immobile.

Ricapitolando, in Tab. 4 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 2 Valori assegnati ai coefficienti

kpe	kpi	ki	kp
0.85	0.85	1.0	1.0

Dunque:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 0,85 \cdot 0,85 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 1,265$$

$$V_{OMI_{corretto}} = V_{OMI} \cdot k = 675 \cdot 0,7225 = 487,69 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione:

$$V_{PuntiMerito} = 70mq \cdot \frac{487,69 \text{ €}}{mq} = \mathbf{34.138,13 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.5:

Tabella 3 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 47.250,00
Valutazione Borsino Immobiliare	€ 41.300,00
Valutazione Punti di Merito	€ 34.138,13
<b>MEDIA</b>	<b>€ 40.896,04</b>

Decurtando in quota parte le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità, la valutazione finale stima (arrotondando), si pone pari a **40.000 (euro quarantamila/00)**.

**10° Quesito:**

“...provveda l'esperto...10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”

**Risposta al 10° Quesito:**

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

**11° Quesito:**

“...provveda l'esperto...11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

**Risposta al 11° Quesito:**

L'immobile oggetto del procedimento (censito al N.C.E.U. del Comune di Lattarico (CS) al foglio 8, particella 86, sub.5) è di piena proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXXXXX (LC), il XXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), nata a XXXXXXXXXXX (CS), il XXXXXXXXXXX. Attualmente l'immobile non è locato.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo telematico e da quella recuperata dagli enti preposti, non si ravvede l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il bene pignorato non è altresì gravato da censo, livello o uso civico. Non sono evidenti spese annue fisse di gestione o di manutenzione, nonché non esistono spese condominiali straordinarie già deliberate e/o non pagate, non esistendo un condominio.

**12° Quesito:**

“...provveda l’esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

**Risposta al 12° Quesito:**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13° Quesito:**

“...provveda l’esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**Risposta al 13° Quesito:**

Si vedano gli ALLEGATI 6 e 10.

**14° Quesito:**

“...provveda l’esperto...14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

**Risposta al 14° Quesito:**

Si veda l’ALLEGATO 14.

**15° Quesito:**

“...provveda l’esperto...15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”

**Risposta al 15° Quesito:**

Si veda ALLEGATO 15.

